
Merkblatt „Immobilienkauf“

Sie sind am Kauf einer Immobilie interessiert und haben sich bereits verschiedene Immobilien angeschaut? In der nachfolgenden Tabelle haben wir Ihnen alle wesentlichen Punkte zusammengestellt, die Sie beim Kauf einer Immobilie beachten müssen. Zusätzlich erläutern wir einige Begriffe, die Sie möglicherweise beim Kauf Ihrer Immobilie hören werden und nicht direkt wissen, was Sie damit anfangen sollen.

Ihre Vorstellungen und mögliche Kompromisse

Natürlich wissen wir, dass Sie wahrscheinlich nicht allzu oft in ihrem Leben eine Immobilie erwerben werden. Stellen Sie sich deshalb folgende Fragen bei der Suche:

1. Was können wir uns wirklich leisten? (Beachten Sie den Punkt: Finanzierungsscheck)
2. Was und wo suchen wir? (Größe, Neubau, Altbau, Stadt, Stadtteil, Art der Immobilie)

Wenn Sie mehrere Immobilien besichtigt haben, mind. 4-5 wird Ihnen schnell klar, dass die Suche ein dynamischer Prozess ist und sich die Kriterien schnell ändern können. Aus diesem Grund ist Kompromissbereitschaft unumgänglich.

Finanzierungsscheck

Gehen Sie zu einer Bank oder einem unabhängigen Finanzierungsberater und lassen Sie sich genau berechnen, welche Finanzierungshöhe für Sie beim Kauf einer Immobilie möglich ist. Erst dann beginnen Sie geeignete Immobilien zu suchen.

Wir empfehlen Ihnen auch einen Fachmann: **Jens Balshüsemann** aus Bad Essen (siehe auch Finanzierungsbeispiel). Informieren Sie sich gerne bei unserem Berater, der mit vielen Banken kooperiert und Sie aus diesem Grund, unabhängig und neutral beraten wird.

Sie benötigen dazu vorab folgende Unterlagen:

- Die letzten 3 Gehaltsabrechnungen
- Vermögensnachweise (alle Guthaben)
- Evtl. Kreditverträge
- Die letzten beiden Steuerbescheide
- Zusätzlich bei Selbstständigen:
 - Aktuelle BWA
 - BWA vom letzten Jahr bzw. GuV des letzten Jahres
 - Die letzten beiden Bilanzen bzw. GuV

Exposé und Unterlagen

Sorgen Sie dafür, dass Sie vor der Besichtigung alle wesentlichen Informationen zur Verfügung haben. Prüfen Sie, ob diese Immobilie Ihren Vorstellungen entspricht, bevor Sie eine Besichtigung vereinbaren. Nutzen Sie ggf. die Möglichkeit der virtuellen 360°-Online-Besichtigung vorab. Sprechen Sie ggf. mit dem Makler ausführlich am Telefon über die Immobilie.

Die Besichtigung / Besichtigungsvarianten

Die erste Besichtigung der Immobilie verschafft Ihnen einen ersten Eindruck und soll klären, ob Sie diese kaufen wollen oder sich nicht weiter mit dieser Immobilie beschäftigen wollen. Wir wählen je nach Immobilie gemeinsam mit dem Verkäufer eine der folgenden Besichtigungsvarianten aus. Der Standard ist die individuelle Einzelbesichtigung, bei der

jeder Interessent einen eigenen Termin beim Makler erhält. Aber auch diese Einzelbesichtigungstermine erfolgen alle an einem Tag, damit alle Interessenten im Anschluss die gleichen Informationen und Chancen auf den Erwerb erhalten.

Was ist eine Open House-Besichtigung? Hier haben Sie die Gelegenheit eine Immobilie entspannt und ohne Druck zu besichtigen. Allerdings nicht alleine, sondern mit anderen Interessenten zusammen und zur gleichen Zeit. Open House-Veranstaltungen bieten wir auch regelmäßig an – vor allem bei bereits leer stehenden Immobilien (allerdings nicht in Zeiten von Covid19).

Wie geht es nach der Besichtigung weiter, wenn ich Kaufinteresse habe? Sie erhalten nach der Besichtigung von uns ein umfangreiches Exposé, parallel dazu per Email einen Link zu sämtlichen finanzierungsrelevanten Unterlagen und das Formular „Abgabe eines Angebotes“. Unsere Immobilien werden mit einem Kaufpreis angeboten, welche aufgrund einer umfangreichen Marktwertermittlung mit dem Verkäufer abgestimmt wurde. Sie können in einem vorab festgelegten Zeitraum Ihr Kaufangebot einreichen, das dem Verkäufer belegt, dass Sie A) kaufen wollen, B) kaufen können und C) zu welchem Preis. D.h. Ihr Kaufangebot kann preislich selbstverständlich auch sowohl unterhalb als auch oberhalb der Kaufpreisempfehlung liegen – ganz nach ihrem Ermessen und abgestimmt auf Ihre bankbestätigten finanziellen Möglichkeiten. Den Zuschlag erteilt der Verkäufer unter Berücksichtigung aller Kriterien.

Reservierung einer Immobilie und Kosten

Wenn Sie an einer Immobilie Gefallen gefunden haben und diese gerne kaufen würden, dann ist es Ihre Aufgabe wie oben beschrieben Ihr Kaufinteresse schriftlich einzureichen. Wir werden Sie dann im Anschluss anrufen und einen Termin zum Abschlussgespräch mit Ihnen vereinbaren. Hier werden alle Details besprochen, die zum weiteren Ablauf bzw. dem Kauf notwendig sind. Hier geht es i. d. R. um folgende Punkte:

1. Welche Fragen haben Sie?
2. Welche Unterlagen benötigen Sie?
3. Steht die Finanzierung bzw. was muss noch geklärt werden?
4. Verhandlungspunkte (Einzugstermin, Zahlung des Kaufpreises, Kaufpreishöhe, Zubehör z. B. Küche, Mobilar, Gartengeräte etc.)

Wenn alle Punkte geklärt sind, wird eine Reservierungsvereinbarung geschlossen, die zur Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs dient. Der Makler übernimmt hier die koordinierende Rolle und sorgt für einen reibungslosen Ablauf.

Eine Reservierung ist für Sie kostenlos aber nicht unverbindlich. Für die Dauer der Reservierung verpflichtet sich der Makler freiwillig, die Immobilie keinen anderen Interessenten mehr anzubieten. Im Gegenzug erwarten wir von Ihnen, dass Sie zu der Reservierung stehen und ein Rücktritt von der Reservierung nur vorgenommen wird, wenn wirklich unvorhersehbare neue Umstände diesen rechtfertigen.

Vorbereitung des Kaufvertrages

Die persönlichen Daten aller Beteiligten werden an das Notariat weitergeleitet. Das Notariat erstellt einen Entwurf, den der Makler nach Korrektur an alle Beteiligten weiterleitet. Der Beurkundungstermin findet i. d. R. innerhalb von max. 14 Tagen nach Unterzeichnung der Reservierung. Hier kommt es i. d. R. zu Rückfragen. Siehe Notartermin.

Notartermin

Hier werden alle Fragen beantwortet, da ein Notar die Verpflichtung hat, den Vertrag "Wort für Wort" zu verlesen. Nur wenn alle Fragen beantwortet wurden und alle zufrieden sind, wird der Vertrag unterschrieben, daher macht es keinen Sinn im Vorfeld nervös zu werden. Bereiten Sie sich auf diesen Termin vor, in dem Sie jede Frage auf dem Entwurf notieren bzw. kennzeichnen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis ist erst fällig, wenn der Notar Sie dazu auffordert. Dies wird im Kaufvertrag vereinbart.

Kosten beim Kauf einer Immobilie

Notar- und Gerichtskosten, sowie die Grunderwerbssteuer sind nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig. Sie erhalten nach und nach entsprechende Rechnungen.

- 1,5 – 2,5 % Notar- u. Gerichtskosten
- 5 % Grunderwerbssteuer (in Niedersachsen)

Auflagen für die Zahlung des Kaufpreises

Um den Kaufpreis zu zahlen, muss der Notar einige Punkte erledigen. Dazu gehören im Einzelnen:

- Löschung bestehender Grundschulden, damit Sie lastenfreies Eigentum erwerben können
- Einholung einer Vorkaufsrechtsverzichtserklärung durch die Stadt oder die Gemeinde (nichts Besonderes, aber jede Stadt und Gemeines hat ein Vorkaufsrecht. Ein Verwaltungsakt)
- Räumung der Immobilie (prüft nicht der Notar, sondern der Makler mit Ihnen)

Räumung, Zahlung und Übergabe

Erst wenn der Verkäufer geräumt hat, zahlen Sie den Kaufpreis. Wenn Sie dann den Kaufpreis gezahlt haben, erhalten Sie im Anschluss die Schlüssel und die Zählerstände werden festgehalten. Diese werden dann an die Versorger weitergeleitet.

Wohngebäudeversicherung

Diese gehört zum Objekt und geht auf den Käufer über. Sie haben ab Eintragung in das Grundbuch 4 Wochen Zeit die Wohngebäudeversicherung zu kündigen.

Hausunterlagen

Alle Unterlagen werden Ihnen bei professioneller Abwicklung ausgehändigt. Hierzu erhalten Sie von uns einen vollständigen Ordner, wo alles enthalten ist, bzw. alternativ Zugang zum Online-Download.

Wir wünschen Ihnen beim Kauf Ihrer Wunschimmobilie viel Erfolg und würden uns freuen, wenn Sie diese mit uns gemeinsam finden.

Ihr
Alexander Maschmeyer